

Договор № РКА-А.0.0
Участия в долевом строительстве

г. **Архангельск**

«__» ____ 20__ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Проектно-строительная фирма «Инстрой», ИНН 2902001119, КПП 290101001, ОГРН 1022900834648, адрес местонахождения: Архангельская область, г. Архангельск, улица Романа Куликова, дом 6, оф. 1-Н, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Коняева Сергея Витальевича, действующего на основании Устава с одной стороны,

и граждане Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____ года, место рождения: _____, паспорт серия ____ номер _____, выдан _____

_____ года, код подразделения ____-____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____,

_____, пол _____, дата рождения _____ года, место рождения: _____, паспорт серия ____ номер _____, выдан _____

_____ года, код подразделения ____-____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____,

_____ именуемые в дальнейшем «**Участники долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – многоквартирный жилой дом (Блок А) по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, Ломоносовский территориальный округ, улица Романа Куликова, блок-секция А. Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Дом, в соответствии с проектной документацией, имеет следующие характеристики:

- Вид – Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения;
- Назначение – **жилой**;
- Этажность - **11**;
- Общая площадь Дома – **3 277,15 кв.м**;
- Материал наружных стен – **кирпич и керамические камни**;
- Материал поэтажных перекрытий – **сборные железобетонные многопустотные плиты**;
- Класс энергоэффективности – **В** _____;
- Сейсмостойкость – **требования не устанавливаются** (Согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 7 (Семи) баллов. Разработка специальных антисейсмических мероприятий не требуется);

«Строительство в сейсмических районах» расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 7 (Семи) баллов. Разработка специальных антисейсмических мероприятий не требуется);

Объект долевого строительства:

- квартира с условным номером **А.0.0**, которая будет находиться в Доме на **0** этаже. Общая проектная площадь квартиры определяется, согласно проекту, по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок и предварительно составляет **00,00** кв.м, в том числе балкон площадью **00,00** кв.м (с учетом понижающего коэффициента 0,3)

Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, имеет следующие характеристики:

- Назначение – **жилое**;
- Количество комнат – **0**;
- Общая проектная площадь – **0,00** кв.м;
- Проектная жилая площадь – **00,00** кв.м;
- Площадь санузла – **00,00** кв.м;
- Площадь балкона – **00,00** кв.м (без учета понижающего коэффициента);

План Объекта долевого строительства, включающий его описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору являющемся его неотъемлемой частью.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участниками долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более, чем на 5 (Пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь помещений жилого и нежилого назначения Объекта долевого строительства (Квартиры) равно как и фактическая площадь всего Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

У Участников долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

Общее имущество Дома - входящие в его состав помещения, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе фасады, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы (и/или технические подполья), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, включая системы домофони, видеонаблюдения и охранно-пожарные системы оповещения, находящееся в нем, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и его благоустройства, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства в **общую совместную собственность**, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

План строящегося Объекта долевого строительства прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает правом собственности на земельный участок с кадастровым номером 29:22:050515:1446 площадью земельного участка 614,00 кв.м. на основании Соглашения о перераспределении земельных участков от 03 августа 2018 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (право собственности зарегистрировано за №29:22:050515:1446-29/188/2018-1 от 23 ноября 2018 года).

Застройщик обладает правом собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 29:22:050515:1563 площадью 455,9 кв.м. на основании Соглашения о перераспределении земельных участков от 03 августа 2018 года, Разрешения на строительство №RU 29301000-206-2017 от 16 мая 2017 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (право собственности зарегистрировано за №29:22:050515:1563-29/188/2020-1 от 01 сентября 2020 года).

2.3. Разрешение на строительство №RU 29301000-206-2017 от 16 мая 2017 года выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск». Срок действия разрешения – до 28 августа 2022 года.

2.4. Проектная декларация размещена на портале Единой системы жилищного строительства за № 29-000386 и опубликована на сайте в сети Интернет: www.instroy.biz.

Участники долевого строительства ознакомлены с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию до 31 декабря 2022 года и передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства до 31 марта 2023 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

2.6. Участники долевого строительства приобретают Объект долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты.

3.1. Цена настоящего Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату вознаграждения Застройщика.

Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Цена настоящего Договора определена Соглашением сторон и составляет сумму в размере _____ (_____)
рублей 00 копеек.

3.3. Оплата цены настоящего Договора, указанная в пункте 3.2, осуществляется Участниками долевого строительства путем внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участником долевого строительства (Депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на условиях, предусмотренных Приложением №3 к настоящему Договору.

Факт оплаты Участниками долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений (приходными кассовыми ордерами) с отметкой Банка об исполнении.

3.4. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства на величину больше, чем 5 (Пять процентов) по сравнению с проектной площадью, Участники долевого строительства производят Застройщику доплату на счет эскроу, исходя из этого увеличения площади, в срок не позднее 30 (Тридцати) дней после проведения инвентаризации уполномоченной организацией, из расчета _____ (_____)
рубля 00 копеек за 1 кв.м. При этом в случае, если в документе, выданном при осуществлении первичного технического учета Дома, площадь лоджии будет указана без коэффициента или указана с каким-либо коэффициентом, отличным от коэффициента, предусмотренного п. 1.1.

настоящего Договора, то для целей настоящего пункта площадь лоджии принимается с коэффициентом, предусмотренным п. 1.1. настоящего Договора.

3.5. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства на величину больше, чем 5 (Пять процентов) по сравнению с проектной площадью, Застройщик производит Участникам долевого строительства возврат переплаченной суммы в срок не позднее 30 (Тридцати) дней после проведения инвентаризации уполномоченной организацией, из расчета _____ (_____) рубля 00 за 1 кв.м. При этом в случае, если в документе, выданном при осуществлении первичного технического учета Дома, площадь лоджии будет указана без коэффициента или указана с каким-либо коэффициентом, отличным от коэффициента, предусмотренного п. 1.1. настоящего Договора, то для целей настоящего пункта площадь лоджии принимается с коэффициентом, предусмотренным п. 1.1. настоящего Договора. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства за счет конструктивных изменений, произведенных по инициативе и (или) силами Участников долевого строительства (зашивка стояков, установка встроенных шкафов и т.д.), возврат переплаченной суммы Застройщиком не производится.

Застройщик имеет право не исполнять свои обязательства по возврату денежных средств Участникам долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства с указанием полных банковских реквизитов для перечисления.

3.6. Услуги организации, осуществляющей инвентаризацию, государственные сборы и пошлины, в том числе за государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства Участники долевого строительства оплачивают самостоятельно.

4. Права и обязанности Участников долевого строительства.

4.1. Участники долевого строительства обязаны профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в срок, установленный в разделе 3 настоящего Договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства), а также оплатить расходы по регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Участники долевого строительства должны исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участники долевого строительства обязаны в течение 5 (Пяти) дней сообщить Застройщику изменения места их регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до них необходимой информации.

4.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, не предусмотренным п. 6.3 настоящего Договора, Участники долевого строительства имеют право получить денежные средства, уплаченные ими в счет цены настоящего Договора только после привлечения Застройщиком средств иного Участника долевого строительства на строительство Объекта долевого строительства. Денежные средства возвращаются путем перечисления с расчетного счета Застройщика на счет Участников долевого строительства по реквизитам переданным Участниками долевого строительства Застройщику. Комиссии Банка за совершение такого перевода оплачиваются за счет средств Участников долевого строительства путем уменьшения суммы перечисления на сумму такой комиссии. При этом возвращаемая сумма не подлежит увеличению в связи с инфляционными процессами или иными обстоятельствами.

4.5. Участники долевого строительства, после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оплачивают все расходы по его содержанию и оплате коммунальных услуг. Стоимость коммунальных и иных услуг, подлежащих оплате, рассчитывается исходя из тарифов, которые будут установлены организацией, осуществляющей эксплуатацию Дома на момент оплаты.

4.6. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства, услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участники долевого строительства оплачивают самостоятельно.

4.7. В случае смерти Участника долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участники долевого строительства имеют право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен 5 (Пяти) годам, со дня ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, равен 3 (Три) года со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на элементы отделки Объекта долевого строительства, устанавливается на 1 (Один) год. Гарантийный срок на места движения пешеходов, автомобилей, расположенных вне здания, устанавливается на 1 (Один) год.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

В случае внесения Участниками долевого строительства изменений в Объект долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, без соблюдения требований, предусмотренных в п. 4.10 настоящего Договора, гарантийные обязательства Застройщика прекращаются.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

4.9. Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства тем самым подтверждают, что им известно и они дают свое согласие на внесение изменений в проектную документацию по строительству Дома, в том числе, но не исключая прочее: на изменение этажности Дома (количества надземных и подземных этажей), на изменение описания строящегося (создаваемого) Дома, на изменение количества в составе строящегося (создаваемого) Дома самостоятельных частей (жилых и нежилых помещений в Доме, гаражей и иных объектов недвижимости), на изменение описания технических характеристик указанных самостоятельных частей, в соответствии с проектной документацией, на изменение функционального назначения нежилых помещений в Доме, на изменение характеристик технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более, чем одного помещения в данном Доме, на изменение функционального назначения и характеристик общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства, на изменение технико-экономических показателей Дома (в том числе, но не исключая прочее: общей площади здания (Дома), строительного объема Дома, изменение этажности Дома (количества надземных и подземных этажей), общей площади квартир, высоты Дома, общей площади общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства).

В случае внесения изменений, указанных в абзаце один настоящего пункта, Участники долевого строительства обязуются подписать и зарегистрировать в установленном законом порядке дополнительное соглашение к настоящему Договору с внесением соответствующих изменений в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости заключения указанного дополнительного соглашения.

Заключение дополнительного соглашения является обязательным для Сторон. В случае не подписания Участниками долевого строительства дополнительного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости его заключения, Застройщик имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении Участников долевого строительства заключить указанное дополнительное соглашение.

4.10. Внесение изменений Участниками долевого строительства после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, во входящие в состав Дома элементы отделки, системы инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы, изделия, относящиеся к общедомовому имуществу, равно как и установка дополнительного оборудования, не предусмотренные проектной документацией, должны производиться с согласия всех собственников имущества Дома после получения согласования на внесение таких изменений у разработчиков проектной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства,

Внесение изменений Участниками долевого строительства после подписания акта приема-передачи в Объект долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе, изменений планировочных решений, а также, но не ограничиваясь, внесение изменений в системы инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы, изделия, относящиеся к общедомовому имуществу и расположенные внутри Объекта долевого строительства, также должны производиться в соответствии с требованиями действующего законодательства, после получения согласования у разработчиков проектной документации, а в случае внесения изменений в общедомовое имущество – согласия всех собственников имущества в Доме.

В случае самовольного внесения указанных изменений, Участники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством, а устранение нарушений осуществляют за свой счет.

5. Права и обязанности Застройщика.

5.1. Организует строительство Дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Принимает от Участников долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства и производит расчеты с подрядчиками.

5.3. Использует денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по настоящему Договору только для строительства (создания) Дома, в соответствии с целями, установленными действующим законодательством о долевом строительстве.

5.4. Из целевых средств долевого строительства, направленных на создание Объекта долевого строительства осуществляет в том числе, но не ограничиваясь, следующие виды затрат:

5.4.1. Строительство (создание) одного Дома (Домов) и (или) иного объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по выносу инженерных сетей из пятна застройки, своду зеленых насаждений, расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, технический надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, санитарно-микробиологические исследования, необходимые согласования и заключения, динамические испытания, консультационные и дизайнерские услуги, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов, консультационные и юридические услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.);

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.);

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.);

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление и установка зимнего сада, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.);

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования, внешних и внутренних инженерных сетей и систем, в том числе по монтажу слаботочных систем по технологии GPON (ПАО «Ростелеком») домофонии и видеонаблюдения, пуско-наладочные работы, монтаж лифтов, монтаж теплоснабжения приточной установки, нарезка металла, монтажные работы, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.);

- аренда строительной техники и оборудования;

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.);

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) Дома (Домов).

5.4.2. Строительство (создание) нескольких Домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят Объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных Домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

5.4.3. Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

5.4.4. Возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома (Домов), а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5.4.5. Строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5.4.6. Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

5.4.7. Возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому Договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) Дома (Домов) осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

5.4.8. Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) Дома (Домов) осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

5.4.9. Возмещение затрат на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого кредита);

5.4.10. Возмещение затрат, связанных с:

5.4.10.1. Государственной регистрацией Договоров участия в долевом строительстве;

5.4.10.2. Оплатой услуг уполномоченного банка;

5.4.10.3. Оплатой труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена соответствующими федеральными законами;

5.4.10.4. Денежными выплатами, связанными с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

5.4.10.5. Оплатой расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

5.4.10.6. Оплатой расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

5.4.11. Все прочие затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе, но не ограничиваясь:

5.4.11.1. Затраты связанные с устранением недостатков в Объектах долевого строительства;

5.4.11.2. Оплатой иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи;

5.4.11.3. Затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники;

5.4.11.4. Прочие затраты Застройщика с целевым назначением, предусмотренным ст. 18 Федерального закона.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участников долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика.

5.5. Ведет учет поступления и расходования денежных средств на строительство Дома.

5.6. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать в собственность Участникам долевого строительства построенный для них Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и передать им документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Построенный Объект долевого строительства передается Участникам долевого строительства с выполнением работ, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору.

5.8. Застройщик имеет право удержать из собственных средств Участников долевого строительства оплату своих услуг в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Участников.

5.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных

обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами, равно как и нарушением процесса эксплуатации Дома вызванным недобросовестным или некачественным управлением Домом со стороны Управляющей организации.

6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участники долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона;

5) в иных установленных Федеральным законом или настоящим Договором случаях.

При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора возвращает Участникам долевого строительства денежные средства, уплаченные ими в счет цены Договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участниками долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участниками долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участникам долевого строительства.

6.4. Денежные средства возвращаются путем перечисления на счет Участников долевого строительства с расчетного счета Застройщика. Плата за услуги Банка производится за счет средств Участников долевого строительства. При этом возвращаемая сумма не подлежит увеличению в связи с инфляционными процессами или иными обстоятельствами.

6.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, если Участники долевого строительства просрочили внесения платежа в течение более, чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа. При этом Застройщик в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участниками долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства, исключая сумму неустойки.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Передача Объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания

Объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.3. В случае, если строительство Объекта долевого строительства будет завершено ранее предусмотренного настоящим Договором срока, Застройщик имеет право начать его передачу после надлежащего уведомления Участников долевого строительства.

7.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участники долевого строительства обязаны принять, не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

7.5. В течение 1 (Одного) месяца с момента окончания строительства Дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участникам долевого строительства об окончании строительства Дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участниками долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участникам долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участники долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращаются в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляют осмотр Объекта долевого строительства.

7.6. При наличии у Участников долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, они указывают их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участниками долевого строительства и неподписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика.

7.7. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участники долевого строительства подписывают Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, чем подтверждают соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.8. Участники долевого строительства обязуются принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.

7.9. В случае неявки Участников долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства признается принятым Участниками долевого строительства без претензий на 8 (Восьмой) рабочий день со дня подписания Участниками долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.10. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участникам долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Доме признаются перешедшим к Участникам долевого строительства, а Застройщик освобождается от

ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

7.12. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе и одностороннего, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства.

8. Уступка прав требований.

8.1. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены Договора в полном объеме, что должно подтверждаться платежными документами. Порядок признания факта оплаты предусмотрен п. 3.3. настоящего Договора.

8.2. В случае неуплаты Участниками долевого строительства (частичной оплаты) цены Договора Застройщику, Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. В случае, если оплата цены Договора осуществлялась за счет кредитных средств, Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу возможна только с письменного согласия Банка-кредитора, полученного на основании письменного уведомления, направленного Банку Участниками долевого строительства. В этом случае Банк-кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участников долевого строительства досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.4. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта и вступает в силу после государственной регистрации Договора уступки в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несут Участники долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет цены настоящего Договора, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также проценты за пользование рассрочкой платежа по данному платежу со дня, следующего за днем срока платежа, до момента фактической оплаты просроченного платежа за каждый день просрочки в размере средней ставки по краткосрочным депозитам, действующей на момент расчета на остаток задолженности.

9.5. Просрочка внесения платежа Участниками долевого строительства более, чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона.

9.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием

обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

10. Государственная регистрация Договора, Уступка прав требования по Договору, права собственности на Объект долевого строительства.

10.1. Настоящий Договор и (или) Уступка прав требований по нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации оплачивают Участники долевого строительства.

10.2. В случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания его Сторонами, то настоящий Договор считается не подписанным. При этом в случае заключения с Участниками долевого строительства нового Договора участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, Застройщик имеет право заключить новый Договор участия в долевом строительстве на иных условиях, чем установлены в настоящем Договоре.

10.3. Право собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства после завершения строительства и передачи его по Акту приема-передачи, подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. Дополнительные условия.

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

11.2. Настоящим Участники долевого строительства дают согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участников об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участниками долевого строительства предоставляется сроком на 1 (Один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении, сведения о настоящем договоре, сведения о государственной регистрации, сведения о документе и дате передачи Объекта долевого строительства.

Настоящим Участники долевого строительства дают Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача персональных данных Управляющей компании и ресурсоснабжающим организациям), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

11.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

11.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

12. Реквизиты сторон.

Застройщик

**Акционерное общество
«Специализированный
застройщик «Проектно-
строительная фирма
«Инстрой»**
ИНН 2902001119/КПП 290101001
Юридический адрес: 163002
Архангельская обл., г. Архангельск,
ул. Романа Куликова, д.6, оф. 1-Н
телефон/факс (8182) 49-03-13
р/с №40702810401920000167 в Филиале
«Центральный» Банка ВТБ (Публичное
акционерное общество) в г. Москве, к/с
№30101810145250000411
БИК 044525411.
Электронная почта udinav@instroy.biz

Директор

_____ (С.В. Коняев)

Участники долевого строительства

_____, пол _____, дата
рождения _____ года, место
рождения: _____,
паспорт серия ____ номер _____, выдан

_____ года, код подразделения
____-____, _____ проживающий
(зарегистрированный) по адресу:

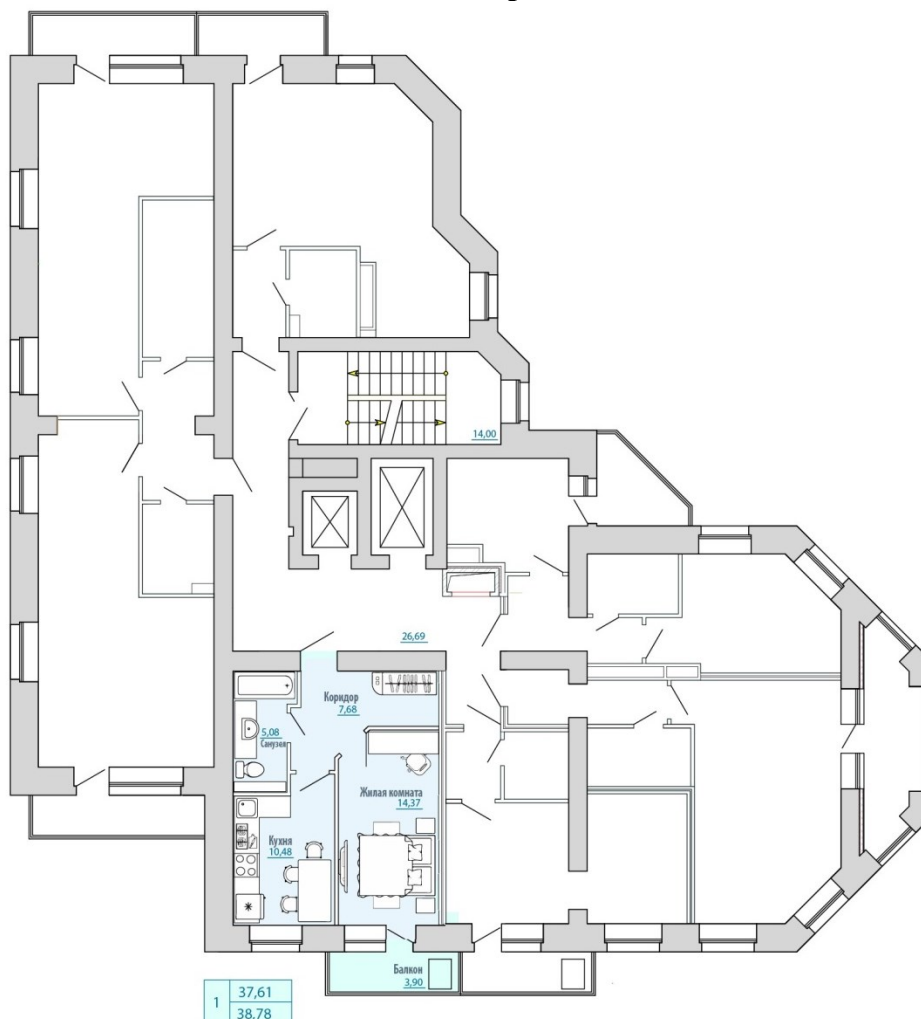
_____, пол _____, дата
рождения _____ года, место
рождения: _____,
паспорт серия ____ номер _____, выдан

_____ года, код подразделения
____-____, _____ проживающий
(зарегистрированный) по адресу:

_____ (_____)

_____ (_____)

План Объекта долевого строительства: 0 этаже



Объект долевого строительства:

- квартира с условным номером **А.0.0**, которая будет находиться, в Доме на **0** этаже имеет следующие характеристики:

- Назначение – **жилое**;
- Количество комнат – **0**;
- Общая проектная площадь – **0,00** кв.м;
- Проектная жилая площадь – **00,00** кв.м;
- Площадь санузла – **00,00** кв.м;
- Площадь балкона – **00,00** кв.м (без учета понижающего коэффициента);

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участниками долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (С.В. Коняев)

_____ (_____)

_____ (_____)

Стороны пришли к соглашению, что на Объекте долевого строительства к моменту его передачи от Застройщика к Участникам долевого строительства будут произведены следующие виды работ:

Строительно-монтажные работы по общедомовому имуществу, расположенному внутри Объекта долевого строительства:

- Монтаж П-образной стояковой системы отопления с нижней разводкой, установка приборов отопления;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения с установкой запорной арматуры без внутриквартирной разводки, без установки индивидуальных приборов учета;
- Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и без установки сантехприборов (в санузлах, кухнях);
- Прокладка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета электроэнергии.
- Монтаж «холодной» фасадной светопрозрачной системы декоративного ограждения балконов и лоджий ограничительно защищающей от атмосферных явлений в пределах своих технических характеристик.

Строительно-монтажные работы по конструктивным элементам:

- Устройство межкомнатных перегородок с заделкой примыканий к потолку монтажной пеной;
- Установка оконных блоков из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами, с устройством подоконных досок и откосов из ПВХ, устройство основания балконных порогов из ГВЛ.

Монтаж технологического и инженерного оборудования:

- Монтаж квартирного щита с внутриквартирной электроразводкой открыто по поверхности плит в кабель каналах, опуски к подрозетникам скрыто в слое штукатурки. Установка силовых розеток и выключателей по проекту;
- Устройство телефонии, интернета, телевидения, каналов радиосообщения по оптоволоконной сети с использованием технологии GPON (ПАО «Ростелеком») с вводом в квартиру;
- Устройство естественной вентиляции в кухнях, ванных комнатах и санузлах, с обеспечением притока посредством поворотно-откидного механизма и режима микропроветривания оконного блока.

Элементы отделки:

- Установка внутреннего дверного блока (входная дверь в квартиру);
- Выполнение простой штукатурки стен;
- Выполнение шпатлевки категории качества К1 поверхности оштукатуренных стен и межквартирных перегородок за исключением стен (перегородок) санузла;
- Огрунтовка потолка;
- Обмазочная гидроизоляция полов ванных комнат и санузлов;
- Устройство цементно-песчаной стяжки прочностью не менее 10 МПа с допустимыми отклонениями до 10 мм под устройство полов из рулонных материалов по МДС 31-11.2007.

Настоящий Перечень отделочных и строительно-монтажных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участников долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (С.В. Коняев)

_____ (_____)

_____ (_____)

Приложение №3
к Договору № РКА-А.0.0
участия в долевом строительстве
от _____ 20__ г.

1. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участники долевого строительства выступающие в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

2. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в долевом строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

3. Подписывая Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке. Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

4. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

5. Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

6. Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

7. Существенные условия Договора счета эскроу, которыми являются следующие условия Договора №РКА-А.0.0 участия в долевом строительстве от _____ 20__ г.:

7.1. Бенефициар – Акционерное общество «Специализированный застройщик «Проектно-строительная фирма «Инстрой», ИНН 2902001119, КПП 290101001, ОГРН 1022900834648, адрес местонахождения: Архангельская область, г. Архангельск, улица Романа Куликова, дом 6, оф. 1-Н.

7.2. Депонент – гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____ года, место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____ года, код подразделения ____-____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____

7.3. Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А ,
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1.

Адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru.

Номер телефона: 8-800-100-24-24, 8-495-960-24-24.

7.4. Объект долевого строительства:

Квартира с условным номером **А.0.0**, которая будет находиться в Доме на **0** этаже. Общая проектная площадь квартиры определяется, согласно проекту, по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок и предварительно составляет **00,00** кв.м, в том числе балкон площадью **00,00** кв.м (с учетом понижающего коэффициента 0,3)

Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, имеет следующие характеристики:

- Назначение – **жилое**;
- Количество комнат – **0**;
- Общая проектная площадь – **0,00** кв.м;
- Проектная жилая площадь – **00,00** кв.м;
- Площадь санузла – **00,00** кв.м;
- Площадь балкона – **00,00** кв.м (без учета понижающего коэффициента);

7.5. Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве), цифрами и прописью в рублях РФ – _____ (_____)
рублей 00 копеек.

Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора №РКА-А.0.0 участия в долевом строительстве от _____ 20__ г.;

б) Источники формирования Депонируемой суммы:

• _____ (_____) **рублей 00 копеек**
собственные средства Депонента;

в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

• _____ (_____) **рублей 00 копеек** в срок не позднее «__» _____ 20__ г. за счет собственных средств.

7.6. Срок условного депонирования – 30 сентября 2023г.

7.7. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства до 31 декабря 2022 г.

7.8. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, – р/с №40702810401920000167 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (Публичное акционерное общество) в г. Москве, к/с №30101810145250000411 БИК 044525411.

7.9. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством – р/с №00000000000000000000 ОО «На Набережной» в Филиале № 7806 Банка ВТБ (ПАО), к/с 30101810240300000707 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ГУ БАНКА РОССИИ, БИК 044030707, ИНН 7702070139, КПП 783543012.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (С.В. Коняев)

_____ (_____)

_____ (_____)